

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0096238-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP C165 BL C

matrícula	ficha
96.238	01

Poá, 24 de Novembro de 2023


IMÓVEL: O apartamento nº C165 (EM CONSTRUÇÃO), localizado no 16º pavimento do BLOCO C SÃO LUÍS, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL", com entrada pela Avenida Dom Pedro II, nº 2.455, no Bairro do Cambery, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, possuindo a área privativa de 40,840m², uma área de uso comum de 43,944m², totalizando uma área de 84,784m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0006570, coeficiente de proporcionalidade; estando vinculado o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área comum do condomínio, para estacionar um automóvel de porte médio.

CADASTRO MUNICIPAL: 25.0019.0010-000-AM.

PROPRIETÁRIA: RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 28.843.301/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Rua Emílio Mallet, nº 317, Conj. 1602, Vila Gomes Cardim.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.06/45.381, de 19/04/2018, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 10, em 22/04/2020.

Selo Digital: 1204283110000000034125209.

A Substituta Designada 
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

Av.01/ 96.238 - Em 29 de outubro de 2020 - TRASLADAMENTO.
Procedo a presente averbação para constar o traslado

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096238-11

matrícula	ficha
96.238	01
	verso

dos seguintes atos da matrícula n° 45.381, ou seja: a) Av.9, de 15/03/2019 - À vista do requerimento de 21 de janeiro de 2019, do levantamento de área de APP, assinado pelo técnico agrimensor Carlos Eduardo Poyatos Viza, inscrito no CFT-BR sob n° 261540798-8, acompanhado do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica - TRT n° BR20190020513, procedo a presente averbação para constar que parte do imóvel objeto da presente matrícula é constituída por uma Área de Preservação Permanente, a qual possui a seguinte descrição: inicia-se no vértice 1, ponto mais ao norte do terreno, distante 208,065m de um ponto localizado na Avenida Dom Pedro II, o qual encontra-se distante 292,251m da confluência formada com a Rua Joaquim Martins da Silva; deste vértice deflete à direita e segue até o vértice 2, no azimute de 181°25'01", na extensão de 16,088m; do vértice 2, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 3, no azimute de 167°49'20", na extensão de 21,612m; do vértice 3 deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 4, no azimute de 152°35'05", na extensão de 18,192m, confrontando do vértice 1 ao vértice 4, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com o alinhamento da Rua 09 de Julho, com os prédios n°s 2017 e 1935 da Rua 09 de Julho, de propriedade da Distribuidora de Livros Floresta Ltda., ocupada por Camila Kelly da Conceição e Célia Regina Gomes de Mello; do vértice 4, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 5, no azimute de 156°20'46", na extensão de 12,101m; do vértice 5, deflete à esquerda e segue até o vértice 6, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m,

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0096238-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP C165 BL C

matrícula	ficha
96.238	02

Poá, 29 de Outubro de 2020

confrontando do vértice 4 ao vértice 6, com o Córrego Cambery, e além do mencionado córrego, com propriedade de Adão Ribeiro, lotes 7 e 8, prédios nºs 421 e 417 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Marcelo Eugenio Pereira; do vértice 6 segue em linha reta até encontrar o vértice 7, no azimute de 148°41'23", na extensão de 6,581m, confrontando do vértice 6 ao vértice 7, com o Córrego Cambery e além do córrego, com propriedade de Francisco Ribas e Wanda Tavarone Ribas, lote 6, prédio nº 425 da Rua José Conrado do Nascimento, ocupada por Denise Roldan Jeremeias; do vértice 7, deflete à esquerda e segue até encontrar o vértice 8, no azimute de 128°21'41", na extensão de 9,593m, confrontando com o Córrego Cambery, e além do córrego, com propriedade de Jacyra Sebastiana Cortina, Marisa Cortina, Ramon Cortina, Miguel Paulo Cortina, Rosa Maria Cortina de Souza e João Batista de Souza, lote 5, prédio nº 530 da Rua Mariano Rodrigues, ocupada por Jailson José Valdevino da Silva; do vértice 8, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 9, no azimute de 178°28'10", na extensão de 30,000m, confrontando com propriedade de Silvia Aparecida Rizzo Paukoski, Flora Maria Rizzo Francisquetti e Pedro Aparecido Francisquetti, ocupada por Angra de Oliveira Santos; do vértice 9, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 10, no raio de 30,000m, na extensão de 20,468m; do vértice 10, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 11, no azimute de 308°21'41", na extensão de 14,972m; do vértice 11, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 12, o azimute de 328°41'23", na extensão de 11,960m; do vértice 12 segue em

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096238-11

matrícula	ficha
96.238	02
	verso

linha reta até encontrar o vértice 13, no azimute de 328°41'24", na extensão de 8,588m; do vértice 13, deflete à direita e segue até o vértice 14, no azimute de 336°20'46", na extensão de 13,123m; do vértice 14, deflete à esquerda e segue até o vértice 15, no azimute de 332°35'04", na extensão de 21,220m; do vértice 15, deflete à direita e segue até o vértice 16, no azimute de 347°49'20", na extensão de 29,202m; do vértice 16, deflete à direita e segue até o vértice 17, no azimute de 1°25'19", na extensão de 14,331m, confrontando com a área remanescente da presente matrícula; do vértice 17, deflete à direita e segue até encontrar o vértice 1, ponto inicial da presente descrição, no azimute de 81°20'21", na extensão de 30,469m, confrontando com propriedade de Ursa Vlasic Bajtalo Brabo, Pedro Vlasic Bajtalo e Iara Ribeiro da Silva, ocupada por Arlinda Maria de Jesus Bajtalo, encerrando a área de 3.375,449m²; e b) Av. 11, feita em 16/09/2020 - À vista do Memorial de Incorporação mencionado no R.10, para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PÁRQUE IMPERIAL" esta submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000034126203

R.02/96.238 - Em 29 de outubro de 2020 - VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, de 23/09/2020, RPI EMPREENDIMENTOS

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0096238-11

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 45381 - AP C165 BL C

matrícula	ficha
96.238	03

Poá, 29 de Outubro de 2020

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, TRANSMITIU a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a PAULO HENRIQUE SOUSA PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 49.181.173-SSP/SP, CPF/MF nº409.402.188-44, residente e domiciliado em São Paulo -SP, na Rua Vicente Dlicio da Costa, nº01, A, Jardim Lageado, pelo valor de R\$185.000,00, sendo R\$40.683,69 referentes a recursos próprios, R\$1.700,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R\$142.616,31 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2020: R\$47.021,48. O título objetivado foi prenotado sob nº 218.188, em 09/10/2020. A Substituta Designada:-----
Jânia Ap. P. Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000034127203

R.03/ 96.238 - Em 29 de outubro de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 2, PAULO HENRIQUE SOUSA PEREIRA, já qualificado, ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, com o escopo de garantir, a dívida de R\$142.616,31, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH e Programa Casa Verde e Amarela para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento

(continua no verso)

CNM 120428.2.0096238-11

matricula	ficha
96.238	03
	verso

objetivado (origem dos recursos = FGTS/União), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa anual nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$882,81, com o primeiro vencimento no dia 25/10/2020, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. O valor da garantia fiduciária é de R\$185.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada: Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000034128201

Av.04/96.238 - Em 24 de novembro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 148, na matrícula nº 45.381, na qual foi registrada sob nº 149, nesta data, a Instituição e Especificação Parcial do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0096238-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

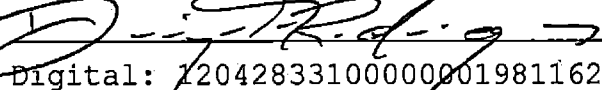
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
96.238	04

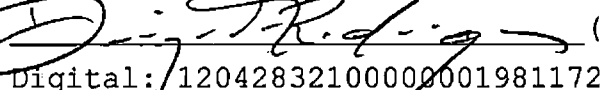
Poá, 24 de Novembro de 2023

96.238. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.079, em 10/10/2023. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000019811623H.

R.05/96.238 - Em 24 de novembro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio firmado em 06/10/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **PAULO HENRIQUE SOUSA PEREIRA**, já qualificado, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ele adquirido conforme o registro nº 02, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$137.651,96. O título objetivado foi prenotado sob nº 237.079, em 10/10/2023. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000019811723H.

Av.06/96.238 - Em 10 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 24/10/2025, e nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado eletronicamente sob nº IN01357209C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$195.104,60, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

(continua no verso).

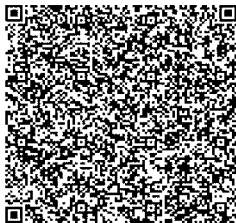
CNM 120428.2.0096238-11

matrícula	ficha
96.238	04
	verso

-CEF., já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 251.608, em 27/10/2025. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 120428331000000031094625G.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **96238**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data Certifico ainda que se encontram prenotados sob nºs 249.920 em 07/08/2025, 249.295 em 07/07/2025, 247.247 em 27/03/2025, referente ao imóvel desta matrícula., sendo a presente expedida em forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fé. Poá, 10/11/2025. Assinado Eletronicamente - Jaciara Ferreira Batista França - Substituta Designada.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000031112625D

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 2,21
TOTAL:	R\$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

V

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano - SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.